



**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI PT. BANK  
DANAMON INDONESIA, TBK CABANG SEMARANG)**

**TESIS**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**YUNianto SUKAREDJO  
B4B 007235**

**PEMBIMBING :**

**Hendro Saptono, SH.MHum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2009**

**PENYELESAIAAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN  
HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI PT. BANK  
DANAMON INDONESIA, TBK CABANG SEMARANG)**

**Disusun Oleh :**

**Yunianto Sukaredjo  
B4B007235**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing**

**Hendro saptono, SH.MHum  
NIP : 131 463 1866**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Yang telah memberikan karunia dan kasihnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Tesis ini diberi judul “PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS DI PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK CABANG SEMARANG)”. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Tersusunnya tesis ini tidak lepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak H. Kashadi, SH. MH. Selaku ketua program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH. MS. Selaku sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Dr. Suteki, SH. MHum. selaku sekretaris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Hendro Saptono, SH, MHum yang telah membimbing dalam pembuatan tesis ini.
5. Pimpinan Bank Danamon cabang Semarang
6. Pak Tigor, pak Dwi dan mas Husein yang telah membantu

mendorong semangat dalam pembuatan tesis

7. Istri dan anakku Azzelyka.

8, Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulis tesis ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan untuk perbaikan lebih lanjut.

Semarang,        Juni 2009

Penulis,

Yunianto Sukaredjo

## ABSTRAK

Untuk mewujudkan potensi pembiayaan dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana yang bersumber pada perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan. Dalam hal ini terjadi hubungan antara pelaku ekonomi dengan pihak perbankan. Pihak bank dalam memberikan kredit atau meminjamkan modal tentunya mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan tersebut, karena tanpa adanya pengamanan bank akan sulit menghindari resiko yang terjadi sebagai akibat dari kreditur yang wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian kredit macet di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang dan hambatan-hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet dengan Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang.

Penelitian ini dilakukan pada kantor Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang. Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu melihat bekerjanya hukum dalam masyarakat. Data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan melakukan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh : 1) eksekusi obyek Hak Tanggungan sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan dibawah tangan (tidak melalui pelelangan) yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan. Mengingat ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melaksanakan penjualan dibawah tangan maka dalam surat edaran Kepala badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-23/PN/2000 tentang petunjuk pelaksanaan lelang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan semacam ini tidak boleh dilakukan secara lelang. 2) Hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan, hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 Jo Pasal 11 ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin dari pengadilan.

Kata kunci : Jaminan, Hak Tanggungan, Kredit Macet

## ABSTRACT

### THE COPLETION OF NON-PAYABLE LOAN WITH THE WARRANTY OF COMPULSION RIGHTS BURDENING (STUDY CASUS IN PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK Semarang branch)

In order to realize the payment potency and to warrant the supply so that it could be real financial source, consequently, the loan-sourced finance is a really needed facility. In this case, there is the relation between the economical executor and the bankingside. Bank within the giving of the loan or the lending of the fund, requires warranty for the loan giving as the protection and certainty of the credit, in order to avoid the risen risk upon the consequence of the failure creditor. The purpose of the research is to acknowledge the completion of non-payable loan in PT. Bank Danamon Indonesia, tbk Semarang Branch and to acknowledge the risen obstacles within the completion of non-payable loan with the warranty of compulsion rights burdening in PT. Bank Danamon Indonesia, tbk Semarang Branch.

The eresearch was completed in the Office of Bank Danamon Indonesia, tbk semarang Branch. The research used juridical empirical as the research methodology, which observes the law performance in the society. The data used was primary data that is collected directly from the field by the use of questioner and interview, and secondary data that is literature. The data analysis used was qualitative analysisa with deductive concluding.

The research resultshows : 1) the execution of Compulsion Rights object, upon the Compulsion Rights Code, there is still one law facility left, which is through sub Rosa (no auction) that is regulated within Section 20 Act (20) the Code of Compulsion Rights. Considered of the importance of the Code, as the result, within the Announcement Letter of Loan affair and State Auction Board Head No. SE-23/PN/2000 upon the Execution Guideline of Compulsion Rights Auction, it is stated strictlythat the selling of Compulsion Rights object may not be done in the processof auction. 2) The risen obstacle upon the completion of non-payable loan with compulsion rights is upon the practice, it is not used completely by the banking side especially the governmental banks, that is 6 Act and 11 Act (2) abjac e.

Key words : warranty, Compulsion Rights.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
ABSTRAK .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1. Latar Belakang .....	1
2. Perumusan Masalah .....	7
3. Tujuan Penelitian .....	7
4. Manfaat Penelitian .....	8
5. Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoritik .....	8
6. Metode Penelitian .....	18
7. Jadwal Penelitian .....	22
8. Sitematika Penulisan .....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	25
1. Pengertian Perjanjian Secara Umum .....	25
1.1. Pengertian Kredit .....	31
1.2. Macam-macam Kredit .....	33
2. Pengertian Perjanjian Kredit .....	35
3. Hukum Jaminan .....	38
3.1. Pengertian Hukum Jaminan .....	38
3.2. Asas-asas Hukum Jaminan .....	40
3.3. Objek Hukum Jaminan .....	42
4. Pengertian Hak Tanggungan .....	42
4.1. Ciri-ciri Hak Tanggungan .....	44
4.2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan .....	47
4.2.1. Obyek Hak Tanggungan .....	47
4.2.2. Subyek Hak Tanggungan .....	49

4.3. Proses Pemberian Hak Tanggungan .....	52
4.4. Eksekusi Hak Tanggungan.....	55
5. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi ,,.....	57
5.1. Pengertian Prestasi .....	57
5.2. Pengertian Wanprestasi .....	58
6. Kredit Bermasalah .....	59
6.1. Upaya Penyelamatan Kredit .....	61
6.2. Upaya Penagihan Kredit ... ..	62
6.3. Proses Non Litigasi .....	63
6.4. Penyerahan Penagihan Piutang Negara kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) .....	64
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	66
1. Tindakan-tindakan yang dilakukan dalam penyelesaian Kredit Macet di Bank Danamon, tbk Semarang .....	70
1.1. Penyelamatan Kredit Bermasalah .....	80
1.2. Penyelesaian Kredit Bermasalah .....	81
1.2.1. Penyelesaian Kredit diluar Peradilan (out of court settlement) .....	81
1.2.2. Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Peradilan ....	86
2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penyelesaian Kredit macet dengan Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan .....	98
BAB IV PENUTUP .....	103
1. Kesimpulan .....	103
2. Saran .....	104
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



## BAB I PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Meningkatkan pembangunan nasional yang beritik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran masyarakat dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif. Pembiayaan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana yang bersumber pada pekreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan yaitu : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.<sup>1</sup>

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat dan terjamin penyaluran kredit maka bank di dalam menyalurkan kredit harus memenuhi prinsip 5C, yaitu :

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Prinsip-prinsip tersebut merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debitornya sebelum dibuatnya perjanjian kredit. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, serta menghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah.

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumi, 1994), hal. 105-106.

kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, *solvabilitas*, *profitabilitas* dan *rentabilitas* bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang dialurkan. Kebanyakan bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit macet dalam jumlah besar.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan ikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitor.

Secara garis besar dikenal ada dua bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut dengan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan

Hak Tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian kredit.

Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokoknya, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditor dengan nasabah selaku debitor. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Fokus perhatian dalam masalah jaminan Hak Tanggungan adalah apabila debitor wanprestasi. Dalam hukum perjanjian apabila debitor tidak memenuhi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal

yang telah diperjanjikan, maka debitor tersebut telah wanprestasi dengan segala akibat hukumnya.

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit sebagai solusi untuk melancarkan kembali kredit debitor yang telah wanprestasi yang sudah tergolong dalam kredit "tidak lancar", "diragukan" atau bahkan telah tergolong dalam "kredit macet" untuk kembali menjadi "kredit lancar" sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga. Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya yang dilakukan oleh bank dalam memberikan solusi kepada debitornya adalah sebagai berikut :

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah nilai angsuran atau tidak.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja.
- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank

yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitor selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT yang mengatur tentang macam-macam pelaksanaan eksekusi, yaitu :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan;
2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan;
3. Penjualan sukarela di bawah tangan.

Bertitik tolak dari uraian tersebut, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul "PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN" (STUDI KASUS DI PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK CABANG SEMARANG).

## 2. Perumusan Masalah

1. Tindakan apa yang akan dilakukan oleh pihak Bank DANAMON, tbk Semarang dalam rangka penyelesaian kredit Macet bila pihak debitor tetap ingin menguasai barang jaminannya?
2. Hambatan-hambatan apa yang muncul dalam penyelesaian kredit macet dengan Jaminan Pembebanan Hak Tanggungan di Bank DANAMON, tbk Semarang bila dari pihak debitor tetap mempertahankan barang jaminan tersebut dalam proses pelelangan?

## 3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tindakan-tindakan yang akan dilakukan dari kreditor dalam rangka penyelesaian kredit macet di Bank DANAMON,tbk Semarang bila pihak debitor tetap ingin menguasai barang jaminan.
2. Untuk mengetahui hambatan - hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank DANAMON, tbk Semarang bila pihak debitor tetap ingin menguasai barang jaminannya.

## 4. Manfaat Penelitian

### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perbankan mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

### 2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak bank agar dapat melayani debitor/nasabah dengan lebih baik dan mendapatkan kualitas kredit yang produktif dalam menyelamatkan kredit macet serta menjadikan masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit macet.

### 5. Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoretik

Bahwa di dalam dunia perbankan perjanjian adalah suatu yang mutlak dilakukan oleh kreditor kepada debitor, hal ini sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya maka setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.



Menurut Pasal 1313 KUHPPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut pakar hukum pengertian perjanjian atau verbintenenes adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>2</sup>

Berdasarkan uraian tersebut ada subyek perjanjian yaitu kreditor dan debitor. Kreditor mempunyai hak terhadap prestasi sedangkan debitor wajib memenuhi prestasi. Di dalam suatu perjanjian termuat beberapa unsur yaitu :<sup>3</sup>

a. Ada pihak-pihak

Pihak yang ada di sini paling sedikit harus ada dua orang, para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia maka orang, tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

b. Ada persetujuan para pihak

Para pihak sebelum membuat perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian haruslah diberikan keduanya, hal ini bisa

---

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, 1987), Hal. 1.

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hal. 79.

disebut dengan asas konsensualitas dalam suatu perjanjian. Konsensus harus ada tanpa disertai paksaan tipuan dan keraguan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian harus mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin mereka capai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut.

d. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam- perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu dengan yang lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitu pula sebaliknya.

e. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan dibuat dalam suatu akte otentik maupun di bawah tangan.

f. Ada syarat-syarat tertentu

Isi dalam suatu perjanjian harus ada syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUH

Perdata mengatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Agar keberadaan suatu perjanjian diyakini secara yuridis haruslah sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian atau persetujuan yang diatur didalam pasal 1320 KUHPerdata, yang meliputi 4 syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sepakat mengandung arti apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam pasal 1330 KUHPerdata, yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu;

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>4</sup>

Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian :

1. Asas konsensualitas

Perjanjian terjadi ketika ada sepakat. Hal ini dapat dilihat dari syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdata);

2. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata)

3. Asas pacta sun servanda

Perjanjian yang dibuat secara sah berlakunya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata);

4. Asas itikad baik dibedakan dalam pengertian subyek dan

---

<sup>4</sup> Purwahid Patrik, *Asas-asas itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), hlm 3.

obyektif. Itikad baik dalam pengertian subyek adalah kejujuran dari pihak yang terkaid dalam melaksanakan perjanjian, dan pengertian obyektif bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat (Pasal 1318 ayat 3 KUHPerdara);

5. Asas berlakunya suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya saja kecuali telah diatur oleh undang-undang misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga (Pasal 1315 KUHPerdara).
6. Adanya akta perjanjian yang telah disepakati bersama diharapkan bahwa isi perjanjian tersebut betul-betul dilaksanakan oleh para pihak, sehingga tujuan diadakannya perjanjian tersebut dapat tercapai dan terpenuhi. Namun ada kalanya suatu perjanjian terhambat pelaksanaannya.

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak melaksanakan janji itu.

Sedangkan definisi kredit dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang nomor 10 tahun 1988 tentang perubahan Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan berbunyi sebagai berikut, kredit adalah penyediaan uang atau kesepakatan pinjam meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam

untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>5</sup>

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) mendefinisikan Bank sebagai berikut, "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Dengan demikian dapat disimpulkan pengertian bank adalah suatu lembaga keuangan berbentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian simpanan tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit.

Didalam melaksanakan kemitraannya antara bank dan nasabah perlu dilandasi beberapa asas hukum supaya tercipta suatu kemitraan yang baik. Beberapa asas hukum tersebut antara lain :

a. Asas Demokrasi Ekonomi

Asas ini secara tegas ada dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan :

---

<sup>5</sup> C.S.T. Kansil, *Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1999), hlm 255.

"Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian".

b. Asas Kepercayaan

Dalam penjelasan Pasal 29 Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa bank terutama bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank atas dasar kepercayaan. Menurut Sutan Remy Syahdeni, bunyi pasal itu mengandung makna bahwa nasabah menyimpan dana dalam hubungan dengan bank dilandasi oleh kepercayaan bahwa bank akan berkemauan membayar kembali simpanan nasabah penyimpan dana itu pada waktu ditagih sehingga hubungan antara kreditur dan debitur bukan hanya secara kontekstual semata melainkan hubungan berdasarkan kepercayaan.<sup>6</sup>

c. Asas Kerahasiaan (*Confidential Principle*)

Asas Kerahasiaan adalah asas yang mengharuskan atau mewajibkan bank merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan keuangan dan lain-lain dari nasabah bank yang menurut kelaziman bank wajib dirahasiakan.

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Syahdeni, *Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Bandung, 1996, Citra Aditya Bakti, hlm 10.

d. Asas Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Asas Kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercaya.

Fungsi dari Bank sendiri sesuai Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang dirubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998, Perbankan mempunyai fungsi pokok sebagai *finansial intermediasi* atau lembaga perantara keuangan serta mempunyai fungsi tambahan memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran.

Menurut Iswardono, Bank mempunyai fungsi sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Mengumpulkan dana yang sementara menganggur untuk dipinjamkan kepada pihak lain atau membeli surat-surat berharga (*Financial Investment*);
- b. Mempermudah di dalam lalu lintas pembayaran uang;
- c. Menjamin keuangan masyarakat yang sementara tidak digunakan;
- d. ciptakan Kredit (*Credit Money deposit*) yaitu dengan cara menciptakan *Demand Deposit* (Deposit yang dapat diuangkan sewaktu-waktu dari kelebihan cadangan) *excess reserves*.

---

<sup>7</sup> Iswardono, *Uang dan bank*, edisi ke-4 cetakan pertama, Yogyakarta, BPFE, hlm 62.



Dalam pelaksanaan pemberian kredit dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian yang terdiri dari perjanjian pokok utang piutang dengan diikuti perjanjian pemberian jaminan berupa tanah oleh debitor yang disebut dengan hak tanggungan. Pemberian jaminan dengan hak tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) yang didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Berdasarkan Pasal 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah : "Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya"

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah

Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>8</sup>

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan adalah langkah terakhir yang dilakukan kreditor selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

## 6. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Oleh karena penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya,<sup>9</sup>

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Purwahid Patrik, Op. Cit., hlm 52.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hlm 1.

### 1. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris, yaitu melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam menyelesaikan suatu masalah.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan barang jaminan yang akan dilelang atau dijual.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya di analisa sesuai yang diharapkan berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan pengumpulan data sebagai berikut:

#### 1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari Bank Danamon jalan Pemuda Semarang dan Kantor Pelayanan

Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) gedung Keuangan Negara II lantai IV jalan Imam Bonjol 1d Semarang.

Data primer diperoleh dengan:

- a. Wawancara , yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak Bank Danamon Semarang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), mengetahui dan terkait dengan barang jaminan yang dijadikan Hak Tanggungan di Bank Danamon Semarang dan barang jaminan yang akan di lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.
- b. Sisitem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.
- c. Daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada pihak Bank yang terkait dengan penjualan barang jaminan di Bank Danamon Semarang untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini, daftar pertanyaan diberikan kepada pihak yang terkait di Bank Danamon Semarang dan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan-bahan hukum primer, meliputi:

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tentang jaminan pemberian kredit.

b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi:

1. Buku-buku yang membahas tentang hukum agraria dan masalah Hak Tanggungan.
2. Buku-buku yang membahas tentang penyelesaian kredit macet.
3. Hasil penelitian tentang penyelesaian kredit macet.

#### 4. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

#### 7. Jadwal Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis akan menguraikan rencana jadwal penelitian yang akan dilakukan dari Pengajuan Judul sampai dengan rencana Ujian Tesis.

Adapun rencana tersebut, sebagai berikut :

1	Desember 2008 Minggu ke-1	Pengajuan Judul dan Penetapan Dosen Pembimbing
2	Maret 2009 Minggu ke-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Penyerahan Usulan Penelitian (Bimbingan ke-1)</li> <li>➤ Revisi usulan penelitian</li> <li>➤ Penyerahan usulan penelitian (Bimbingan ke-2)</li> </ul>
3	Maret 2009 Minggu ke-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Revisi usulan penelitian</li> <li>➤ Penyerahan Usulan Penelitian (Bimbingan ke-3)</li> <li>➤ Revisi usulan penelitian</li> <li>➤ Disetujui usulan penelitian</li> <li>➤ Pendaftaran ujian proposal tesis</li> </ul>
4	April 2009 Minggu ke-1	➤ Ujian Proposal Tesis
5	April 2009 Minggu ke-1	➤ Melakukan penelitian di lokasi penelitian (hari pertama hingga selesai)
6	April 2009 Minggu ke-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pengajuan Draf Tesis (bimbingan ke-4)</li> <li>➤ Revisi Draf Tesis</li> <li>➤ Penyerahan Draf Tesis (bimbingan ke-5)</li> </ul>
7	Mei 2009 Minggu ke-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Revisi Draf Tesis</li> <li>➤ Disetujui Draf Tesis</li> <li>➤ Pendaftaran Ujian Pendadaran Tesis</li> </ul>
8	Juni 2009	➤ Ujian Pendadaran Tesis

## 8. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan mengurangi setiap masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, jadwal penelitian, sistematika penelitian dan daftar pustaka.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang akan menyajikan landasan teori mengenai tinjauan umum perjanjian dan disajikan tinjauan umum kredit perbankan serta jaminan kredit khususnya Hak Tanggungan dan kredit bermasalah.

Bab III Hasil Penelitian dan pembahasan, akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab IV Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 1. Pengertian Perjanjian secara umum

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata ' tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:<sup>10</sup>

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sehingga menurut beliau

---

<sup>10</sup> R. Setiawan. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. (Bandung : Bina Cipta, 1994), hlm 49.

perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.<sup>11</sup> Lebih lanjut menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak,. dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>12</sup> Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>13</sup>

Para sarjana hukum perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

---

<sup>11</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm 46.

<sup>12</sup> R. Wiryono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur, 1993), hlm 9.

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 78.

melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.<sup>14</sup>

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut beberapa pakar hukum pengertian perjanjian atau *verbintenens* adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian tersebut ada subyek perjanjian yaitu kreditor dan debitor. Kreditor mempunyai hak terhadap prestasi sedangkan debitor wajib memenuhi prestasi. Di dalam suatu perjanjian termuat beberapa unsur yaitu :<sup>16</sup>

a. Ada pihak-pihak

Pihak yang ada di sini paling sedikit harus ada dua orang, para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian tersebut. Subyek bisa terdiri dari manusia atau badan hukum. Dalam hal para pihak terdiri dari manusia maka orang, tersebut harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum.

b. Ada persetujuan para pihak

---

<sup>14</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1987), hlm 1.

<sup>15</sup> Ibid, hlm 6.

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* hlm 79.

Para pihak sebelum membuat perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian haruslah diberikan keduanya, hal ini bisa disebut dengan asas konsensualitas dalam suatu perjanjian. Konsensus harus ada tanpa disertai paksaan tipuan dan keraguan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian harus mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, dan dengan perjanjian itulah tujuan tersebut ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin mereka capai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut.

d. Ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam- perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu dengan yang lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitu pula sebaliknya.

e. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan dibuat dalam suatu akte otentik maupun di bawah tangan.

f. Ada syarat-syarat tertentu

Isi dalam suatu perjanjian harus ada syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 (1) KUH Perdata mengatakan bahwa persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Agar keberadaan suatu perjanjian diyakni secara yuridis (*Legally Concluded Contrac*) haruslah sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian atau persetujuan yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi 4 syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sepakat mengandung arti apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam pasal 1330 KUHPdata, yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu;

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>17</sup>

Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian :

1. Asas konsensualitas

Perjanjian terjadi ketika ada sepakat. Hal ini dapat dilihat dari syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdata);

2. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata)

3. Asas pacta sunservanda

Perjanjian yang dibuat secara sah berlakunya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata);

4. Asas itikad baik dibedakan dalam pengertian subyek dan

---

<sup>17</sup> Purwahid Patrik, *Asas-asas itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), hlm 3.

obyektif. Itikad baik dalam pengertian subyek adalah kejujuran dari pihak yang terkaid dalam melaksanakan perjanjian, dan pengertian obyektif bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat (Pasal 1318 ayat 3 KUHPerdara);

5. Asas berlakunya suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya saja kecuali telah diatur oleh undang-undang misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga (Pasal 1315 KUHPerdara).
6. Adanya akta perjanjian yang telah disepakati bersama diharapkan bahwa isi perjanjian tersebut betul-betul dilaksanakan oleh para pihak, sehingga tujuan diadakannya perjanjian tersebut dapat tercapai dan terpenuhi. Namun ada kalanya suatu perjanjian terhambat pelaksanaannya.

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak melaksanakan janji itu.

#### 1.1. Pengertian kredit

Definisi kredit dalam Pasal I angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan berbunyi sebagai

berikut, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>18</sup>

Dengan demikian akan lebih mudah dipahami bahwa kredit dilandasi oleh kepercayaan yang diberikan seseorang pada orang lain, kepercayaan yang pada hakekatnya bersifat timbal balik, tidak saja pihak pemberi kredit yang menaruh kepercayaan pada pihak penerima kredit, akan tetapi pihak penerima kredit ini juga menaruh kepercayaan terhadap pemberinya hanya berlandaskan kepercayaan timbal balik itulah baru mungkin seseorang menyerahkan sesuatu barang yang berharga kepada orang lain dengan perjanjian, bahwa yang menerima barang tersebut akan membayar harganya pada saat dikemudian hari. Barulah mungkin terjadi transaksi kredit.

Pihak yang menerima barang tersebut harus sudah percaya pula bahwa yang diterima tersebut adalah betul-betul barang yang layak dan berharga seperti apa yang telah dikehendakinya dan sesuai dengan apa yang dinyatakan pemberi kredit kepadanya dan bahwa pemberi barang tidak akan

---

<sup>18</sup> C.S.T. Kansil. Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1999), hlm 255.



memaksa pembayaran sebelum jatuh temponya, segala sesuatunya sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui ke dua belah pihak.

Demikian juga pemberian kredit yang dilakukan bank kepada nasabahnya, bank percaya bahwa nasabah akan mengembalikan kredit yang diberikan bank pada waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, kredit sebenarnya adalah: Kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan adanya sebab dan akibat dalam pemberian kredit "sebab" diartikan dengan peminjam kredit membayar hutang tepat pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan "akibat" diartikan bahwa penerima kredit . tersebut akan memperoleh kepercayaan dari pemberi kredit. Selain itu secara sederhana dapat pula dikemukakan."bahwa" kredit adalah kepercayaan atau saling percaya antara kreditor dan debitor. Jadi apa yang telah disepakati wajib ditaati".

## 1.2. Macam-macam Kredit

Macam kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria yaitu dari :

A. Tujuan Penggunaannya, menurut kriteria ini, jenis kredit dapat digolongkan menjadi:

1. Kredit Konsumtif. yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumtif sehari-hari;
2. Kredit Produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap yaitu peralatan produksi, gedung dan mesin-mesin atau untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi;
3. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

B. Dari segi besar kecilnya aktifitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika sektor yang digeluti, aset yang dimiliki, dan sebagainya. maka jenis kredit dikelompokkan menjadi :

1. Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil;
2. Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil;
3. Kredit Besar.

C. Dari segi jangka waktunya :

1. Kredit jangka pendek yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit

rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli dan kredit wesel;

2. Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan, dalam jangka waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun;
3. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan lebih dari 3 tahun.

D. Dari segi jaminannya, dalam hal ini dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Kredit tanpa jaminan atau kredit blangko;
2. Kredit dengan jaminan, dimana bentuk kredit yang diberikan pihak kreditor mendapat jaminan bahwa pihak debitor dapat melunasi hutangnya.

## 2. Pengertian perjanjian kredit

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bahwa memberi kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan "akad perjanjian" instruksi demikian dimuat dalam instruksi presiden kabinet No 15/EKA/10/1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia No.2/539/Upk/Pemb/1996 dan Surat edaran Bank Negara Indonesia No.2/643/UPK/Pemb/1960 tentang pedoman kebijaksanaan dibidang perkreditan.

Unsur kepercayaan dalam suatu perjanjian kredit mutlak diperlukan sehingga dalam penyaluran kreditnya bank dan pihak-

pihak pemberi kredit lainnya diwajibkan agar memiliki keyakinan atas kembalinya kredit yang diberikan kepada debitor tersebut tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, sehingga dengan adanya keyakinan tersebut pihak kreditor dalam hal ini akan merasa terlindungi hak-haknya untuk memperoleh kembali uang atau barang yang diberikan kepada kreditor tersebut secara kredit.

Pihak-pihak yang akan memberikan kredit kepada masyarakat atau dalam hal ini debitor walaupun tidak ada satu peraturanpun yang mewajibkan bahwa pihak-pihak yang akan memberikan kredit harus melaksanakan nilai-nilai atau dapat dikatakan sebagai norma didalam memberikan kredit.

Namun secara rasional demi terciptanya suatu persetujuan antara kedua belah pihak yang menginginkan adanya kegiatan yang saling menguntungkan dan demi terciptanya perekonomian .masyarakat yang sehat maka pihak-pihak atau lembaga pemberi kredit harus melakukan penelitian terhadap debitor selaku penerima kredit pada faktor-faktor yang harus dimiliki debitor sebelum menerima kredit, faktor-faktor tersebut lazim disebut dengan *The five C's of credit Analysis* sebagai ukuran untuk menganalisis kemampuan debitor tentang kesanggupan debitor agar dapat

mengembalikan pinjamannya dalam suatu permohonan kredit. *The Five C's Of Credit Analysis* tersebut terdiri dari :<sup>19</sup>

1. *Character* (watak)

lalah keadaan watak dan sifat dari calon nasabah baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Penilaian character merupakan penilaian terhadap kejujuran, ketulusan, kepatuhan akan janji serta kemauan kembali untuk membayar hutang-hutangnya.

2. *Capacity* (kapasitas)

Kapasitas adalah kemampuan yang dimiliki oleh calon nasabah untuk membuat rencana dan mewujudkan rencana tersebut menjadi kenyataan, termasuk dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sehingga pada nantinya calon nasabah tersebut dapat melunasi hutang-hutangnya dikemudian hari.

3. *Capital* (dana)

Kapital adalah dana yang dimiliki oleh calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usahanya. Adapun penilaian terhadap kapital adalah untuk mengetahui keadaan, permodalan, sumber- sumber dana dan penggunaanya.

---

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung, Citra Aditya Bakti : 1991), hlm 81.

#### 4. *Condition Of Economi* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi adalah keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha calon nasabah. Penilaian terhadap kondisi yang dimaksudkan untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon nasabah dan bagaimana nasabah tersebut mengatasi atau mengantisipasinya sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang.

#### 5. *Collateral* (jaminan)

*Collateral* adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan dari kredit yang akan di terimanya. Tujuan penilaian collateral adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana resiko tidak dipenuhinya kewajiban *financier* kepada pihak pemberi kredit dapat ditutup oleh nilai agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Penilaian terhadap barang agunan ini meliputi jenis atau macam barang, nilainya, lokasinya, bukti kepemilikan atau status hukumnya.

### 3. Hukum Jaminan

#### 3.1 Pengertian Hukum Jaminan

Istilah Hukum Jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidesstelli* atau *securiti' of law*. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional, disebutkan bahwa Hukum Jaminan

meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Pengertian Hukum Jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminan.<sup>20</sup>

Selain itu, Hukum Jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian, fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.<sup>21</sup>

Selanjutnya Hukum Jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.<sup>22</sup> Definisi ini difokuskan hanya pada pengaturan hak-hak kreditur, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek Hukum Jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja tetapi juga debitur, sedangkan yang menjadi obyeknya adalah benda jaminan. Dari berbagai definisi tersebut diatas, masing-masing terdapat kelemahan-kelemahan.

---

<sup>20</sup> H. Salim HASIL, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 5.

<sup>21</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, Op. Cit. hlm 5.

<sup>22</sup> J. Satrio. *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm 3.

Oleh karena itu maka perlu dilengkapi dan disempurnakan sebagai berikut, bahwa Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.<sup>23</sup>

### 3.2 Asas-asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peruntukan perundang-undangan yang mengatur tentang Hukum Jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam Hukum Jaminan sebagai berikut :<sup>24</sup>

#### 1. Asas Publicitet

Asas *Publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan. Hak Fidusia dan Hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

#### 2. Asas Specialitet

Asas *Specialitet* yaitu bahwa Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas

---

<sup>23</sup> H. Salim HASIL. Op. Cit. hlm 6.

<sup>24</sup> Ibid, hlm 9.



barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

3. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

4. Asas *inbezitstelling*

Asas *inbezitstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

5. Asas horizontal

Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, baik Tanah Negara maupun tanah Hak Milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan Hak Pakai.

Selain daripada itu, asas-asas Hukum Jaminan juga meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politis dan asas operasional (konkret) yang; bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publikasi, asas specialitet, asas totalitas,

asas asesi pelekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum.<sup>25</sup>

### 3.3 Objek Hukum Jaminan

Apabila mengacu pada uraian tersebut diatas, maka obyek dan Hukum Jaminan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :<sup>26</sup>

#### 1. Obyek Materiil

Obyek Materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya, dalam hal ini adalah manusia.

#### 2. Obyek Formil

Obyek Formil yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek Formal Hukum Jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat membebaskan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank.

Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.

### 4. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala, sesuatu yang berkaitan dengan

---

<sup>25</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Benda-benda yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan* dalam *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan* (Hasil Seminar), (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm 23.

<sup>26</sup> H. Salim HASIL, Op. Cit., hlm 8.

tanah,. tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah

"Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap

merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>27</sup>

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

#### 4.1 Ciri-ciri Hak Tanggungan

Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :<sup>28</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului

---

<sup>27</sup> Purwahid Patrik, Op. Cit., hlm 52.

<sup>28</sup> ibid, hlm 53.

kepada pemegangnya (*droit de preference*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1); Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah .yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dan kreditor yang lain.

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7; Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain; namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*).
3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.

Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan

cara "*parate executie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan.<sup>29</sup>

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi.

Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta : Djambatan, 2000). hlm 420.

cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

## 4.2 Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

### 4.2.1 Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:<sup>30</sup>

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin

---

<sup>30</sup> Ibid, hlm 425.

pelunasannya;

- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :<sup>31</sup>

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan

---

<sup>31</sup> *Loc, It.*



hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;

5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

#### 4.2.2 Subyek Hak Tanggungan

##### 1. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.<sup>32</sup>

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor. akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

## 2. Penerima Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat

---

<sup>32</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit.*, hlm 62.

berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.<sup>33</sup>

#### 4.3 Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan

---

<sup>33</sup> *Loc. It.*

dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.

#### 1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

#### 2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena

jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.<sup>34</sup>

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>35</sup>

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA"; dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama

---

<sup>34</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm 54.

<sup>35</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, hlm 17.

dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Apabila diperjanjikan lain, maka sertitikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertifikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

#### 4.4 Eksekusi Hak Tanggungan

##### 4.4.1 Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

1. Apabila debitor cidera janji maka eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan :

A. Hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT atau,

B. Titel Eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan apabila jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang merasa keberatan,
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum,
5. Sampai pengumuman untuk lelang dikeluarkan penjualan lelang dapatdihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan

#### 4.4.2 Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan

Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut,

#### 4.4.2 Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan

Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.

### 5. Pengertian Prestasi dan Wanprestasi

#### 5.1 Pengertian Prestasi

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Prestasi merupakan kewajiban yang tanggungan dan harus dilaksanakan oleh debitor dalam setiap perikatan. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dengan demikian wujud prestasi itu adalah



memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.<sup>36</sup>

Prestasi adalah esensi dari perikatan, apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitor maka perikatan tersebut berakhir dan agar esensi itu dapat tercapai maka artinya kewajiban itu telah dipenuhi oleh debitor.

## 5.2 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>37</sup>

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :<sup>38</sup>

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
4. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak

---

<sup>36</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm 17.

<sup>37</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 87 – 88.

<sup>38</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm 45.

boleh dilakukan.

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

a. Perikatan tetap ada

Kreditor masih dapat memenuhi kepada debitor pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditor berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditor akan mendapat keuntungan apabila debitor melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

b. Debitor harus membayar ganti rugi kepada kreditor (Pasal 1243 KU Perdata).

c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitor, jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditor. Oleh karena itu, debitor tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

## 6. Kredit Bermasalah

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank). Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31 /147/KEP/DIR membagi kredit bank ke dalam 4 katagori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu:

- a. Kredit Lancar;
- b. Kredit Kurang Lancar;
- c. Kredit Diragukan;
- d. Kredit Macet.

Untuk sub b sampai dengan d adalah merupakan kredit bermasalah.

Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari problem loan yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional.

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit. Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.

#### 6.1 Upaya Penyelamatan Kredit

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit "tidak lancar", "diragukan" atau bahkan telah tergolong dalam "kredit macet" untuk kembali menjadi "kredit lancar" sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah nilai angsuran atau tidak.
- b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan
- c) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

## 6.2 Upaya Penagihan Kredit

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Untuk melakukan penyelesaian atau penagihan atas kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya-upaya seperti tersebut di bawah ini:

- a) Eksekusi Grosse akta Pengakuan Hutang
- b) Eksekusi Barang Jaminan

### 6.3 Proses non-Litigasi

Selama penagihan kredit macet dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dengan debitor, maka penagihan melalui proses litigasi di pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh apabila debitor tidak beritikad baik dalam arti tidak menunjukkan kemauan untuk melunasi kredit tersebut, sedangkan sebenarnya debitor masih mempunyai harta kekayaan lain, yang tidak dikuasai bank, atau

sumber-sumber lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

#### 6.4 Penyerahan Penagihan Piutang Negara kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)

Berdasarkan Keputusan Presiden No. 177 Tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen dan Keputusan Menteri Keuangan No. 2/KMK.01 /2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan. Badan ini dibentuk untuk menyesuaikan tugas dan fungsi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang selanjutnya berubah menjadi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, demikian juga dengan bagian dibawahnya yaitu Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) berubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Badan ini bertugas antara lain untuk mengurus piutang negara yang oleh pemerintah atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai negara telah diserahkan pengurusannya kepadanya. Piutang negara yang diserahkan itu adalah piutang yang sudah ada dan besarnya sudah ditentukan secara pasti oleh hukum, akan tetapi debitor tidak melunasi sebagaimana mestinya. Namun fasilitas ini hanya diberikan kepada bank-bank pemerintah.

Dalam pelaksanaannya, kewenangan pelaksanaan lelang tersebut diberikan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di masing-masing wilayah yang berada di tingkat propinsi yang berada sesuai dengan letak obyek jaminan tersebut.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Tindakan-tindakan yang dilakukan dalam penyelesaian kredit macet di Bank Danamon, Tbk Semarang.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian dan dengan melalui proses dalam pemberian dan Keputusan Kredit. Proses pemberian kredit merupakan suatu rangkaian tindakan yang terencana dengan menekankan prinsip kehati-hatian dalam mengelola resiko kredit. Standart normal yang dilaksanakan pada saat awal akan dikucurkannya kredit haruslah selalu terencana dengan melakukan evaluasi, administrasi pembukuan, analisa pendahuluan dan melakukan deteksi awal terhadap segala kemungkinan yang timbul atas diberikannya kredit kepada debitur.

Banyak dimensi yang diketemukan pada setiap pemberian kredit, namun demikian ada 4 (empat) unsur pokok kredit yang harus selalu ada, terdiri atas :

1. Kepercayaan, dalam hal ini diartikan bahwa setiap pelepasan/ pemberian kredit harus selalu dilandasi dengan keyakinan oleh pihak bank bahwa kredit yang dikucurkannya akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.

2. Waktu, dalam hal ini berarti antara pelepasan/ pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.
3. Risiko, dalam hal ini berarti bahwa setiap pelepasan/ pemberian kredit jenis apapun akan terkandung resiko didalamnya, yaitu resiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali, hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi resiko kredit tersebut.
4. Prestasi, dalam hal ini berarti bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi<sup>39</sup>.

Tingkat pengembalian kredit debitur kepada bank dapat didasarkan serta selalu mengacu pada *first way out* yaitu atas prospek usaha debitur atau didasarkan pada *second way out* dengan melihat *collateral coverage* atau kecukupan jaminan agunan milik debitur dan atau penjamin baik atas benda tidak tetap atau bergerak maupun benda tetap atau tidak bergerak berupa *fixed asset* yang digunakan sebagai agunan kredit debitur, sehingga manakala agunan kredit

---

<sup>39</sup> Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti 1995), hlm.107

tersebut dieksekusi akan mampu menutup kewajiban hutang debitur kepada bank. Bank untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit harus terlebih dahulu mengadakan penelitian yang integral dan menyeluruh serta seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Apabila seseorang atau suatu perusahaan selaku pemohon kredit mengajukan kredit kepada bank, maka biasanya permohonan itu tidak begitu saja diterima oleh bank, karena sebelum bank memberikan jawaban untuk menyetujui diberikan atau ditolaknya suatu permohonan kredit bank harus terlebih dahulu mengadakan proses seleksi (analisa pendahuluan). Permohonan kredit yang diajukan oleh debitur harus memuat informasi yang lengkap dan jelas mengenai identitas calon debitur dan maksud serta tujuan penggunaan dana tersebut.

Analisa pendahuluan yang dilakukan oleh bank biasanya diawali dengan kunjungan-kunjungan pendahuluan kepada calon debitur, bank akan segera meninjau lokasi usaha dan atau lokasi agunan kredit. Setiap permohonan kredit yang telah memenuhi syarat harus ditindaklanjuti dengan proses analisa kredit yang menyeluruh dan bersifat tertulis dengan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. Bentuk dan format dan kedalaman analisis kredit untuk setiap jenis kredit atau jumlah kredit yang diminta harus didarakan pada ketentuan yang berlaku.

- b. Analisis kredit telah menggambarkan konsep hubungan total pemohon kredit berdasarkan informasi yang memadai.
- c. Analisa kredit harus dibuat secara lengkap, akurat, obyektif, tidak dipengaruhi pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit, tidak boleh merupakan formalitas dan dititikberatkan pada hasil usaha calon debitur serta menyajikan semua aspek yuridis perkreditan.
- d. Analisis kredit harus mencakup penilaian atas watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur serta penilaian terhadap sumber pelunasan kredit.
- e. Analisis kredit harus mencakup juga penilaian atas data kuantitatif, yaitu data laporan keuangan secara historis maupun proyeksi untuk mengetahui besarnya kebutuhan pembiayaan, sehingga kemungkinan terjadinya praktek mark up dapat dihindari. Pengolahan data keuangan ini harus mengikuti ketentuan-ketentuan dan praktek yang lazim berlaku.
- f. Dalam kredit sindikasi, analisis kredit juga dilakukan terhadap bank yang bertindak sebagai bank induk.<sup>40</sup>

Analisa kredit yang disusun oleh *Account Officer* disajikan dalam bentuk proposal kredit. Proposal kredit merupakan ikhtisar atas data fasilitas yang diberikan, data jaminan serta evaluasi kualitatif dan

---

<sup>40</sup> Purwahid Patrik, Op. Cit., hlm 52.

kuantitatif yang dibuat secara tertulis, sistematis, jelas, singkat dan informatif.

Sesudah dilakukan analisa kredit mengenai permohonan kredit yang tersusun dalam proposal kredit maka sampailah pada putusan akhir apakah pemohon tersebut layak mendapat pinjaman atau tidak. Jika pemohon kredit itu dinilai layak untuk diberikan pinjaman maka bank akan segera mengkonfirmasi persetujuan pemberian kredit tersebut kepada calon debiturnya, ataupun sebaliknya jika ternyata bank menilai pemohon tidak layak diberikan kredit maka bank akan segera memberitahukan penolakannya kepada pemohon kredit. Pemberian keputusan kredit merupakan kesimpulan dari analisa kredit yang disusun oleh *Account Officer*. .

#### 1.1. Penyelamatan Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah tidak dapat dipersamakan begitu saja dengan kredit macet, Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet atau kredit yang memiliki kolektibilitas diragukan yang mempunyai potensi macet, sedangkan kredit macet adalah kredit yang atas angsuran pokoknya tidak dapat dilunasi lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan sehingga atas penyelesaian kreditnya diserahkan kepada Pengadilan ataupun BUPLN maupun dengan pengajuan *claim* asuransi kredit kepada perusahaan asuransi yang mem-*back up* kredit debitur, dengan kata lain

kredit macet merupakan kredit bermasalah namun tidak seluruhnya kredit bermasalah dapat dikatakan sebagai kredit macet. Upaya penyelesaian kredit macet tidak memberi alternatif lain selain melakukan eksekusi atas agunan kredit debitur atau penjamin maupun dengan mengajukan gugatan melalui lembaga pengadilan.

Kajian secara mendalam serta profesionalisme dari *Account Officer* pada saat akan mengucurkan kredit akan dapat meminimal timbulnya resiko kredit bermasalah. Suatu kredit yang dikategorikan kredit bermasalah pada awalnya ditandai dengan adanya tanda-tanda dari debitur atau usaha debitur yang dibiayai mengalami kesulitan *financial* dalam pengembalian kredit sebagaimana mestinya. Secara garis besar solusi atau upaya penanganan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui 2 (dua) upaya tempuh yaitu melalui tindakan :

1. Penyelamatan kredit.
2. Penyelesaian kredit.

Penyelamatan kredit adalah upaya penanganan kredit bermasalah yang sifatnya sementara “temporer” karena manakala upaya ini gagal maka upaya akhir yang ditempuh adalah upaya penyelesaian kredit. Upaya penyelamatan kredit dilakukan oleh bank dengan harapan debitur dapat kembali melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana mestinya baik melalui cara *rescheduling*,

*reconditioning* ataupun *restructuring*. Penyelesaian kredit bermasalah merupakan upaya terakhir dari bank “*the last action*” untuk melakukan upaya pengembalian kredit debitur baik dengan melakukan upaya eksekusi agunan kredit, penagihan kredit kepada penjamin, pengambil-alihan agunan kredit oleh bank, penjualan agunan secara sukarela, atau dengan upaya pengajuan gugatan secara perdata atas pelunasan kewajiban hutang debitur .

Tingkat risiko yang harus ditanggung oleh bank selaku kreditur sebagai akibat timbulnya kredit bermasalah atau tidak dapat dilaksanakannya kewajiban pembayaran kredit oleh debitur dapat dikualifikasikan dengan menentukan parameter untuk penentuan kolektibilitas kredit, antara lain :

1. Ketepatan pembayaran dan atau pembayaran kembali terhadap bunga, pokok dan atau biaya-biaya lain yaitu :
  - a. Lancarnya (L) pembayaran kredit secara tepat waktu baik atas pokok maupun denda.
  - b. Spesial mention/ Dalam Perhatian Khusus (DPK), yaitu kredit yang menunggak pokok atau bunga akan tetapi belum lewat 90 hari.
  - c. Kurang Lancar (KL), yaitu kredit yang telah menunggak lebih dari 90 hari, tapi belum lewat 180 hari.

- d. Diragukan (D), yaitu kredit yang menunggak lebih dari 180 hari, akan tetapi belum lewat 270 hari;
  - e. Macet (M) yaitu kredit yang telah menunggak melebihi 270 hari.
2. Kepatuhan debitur terhadap ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit.
  3. Nilai jaminan dikaitkan kemerosotan daya beli beli masyarakat.
  4. Dokumentasi hukum terutama berkaitan dengan pemenuhan deviasi-deviasi dokumen yang disyaratkan.
  5. Prospek usaha baik dilihat dari perkembangan kegiatan usahanya, maupun dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta perkembangan keadaan dalam masyarakat.
  6. Kecukupan sumber pembayaran kredit pasca pencairan kredit.

Salah satu tindakan penyelamatan kredit dilakukan dengan merestrukturisasi kredit debitur dengan harapan debitur akan dapat kembali lancar memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Penyelamatan kredit dapat dilakukan antara lain dengan melakukan upaya *restrukturing*, *rescheduling* ataupun *reconditioning* yang dalam istilah perbankan lebih dikenal dengan sebutan 3 R.



Penentuan langkah-langkah yang akan ditempuh dalam rangka upaya tindakan penyelamatan kredit, harus terlebih dahulu didahului dengan adanya penelitian secara menyeluruh mengenai sebab-sebab suatu kredit menjadi bermasalah. Pada setiap proses pemberian kredit kepada debitur selalu mengandung resiko. Secara prinsip tindakan penyelamatan kredit adalah tindakan penanganan kredit bermasalah dengan tujuan mempertahankan dan tetap melanjutkan hubungan dengan debitur.

Secara administratif, kredit yang diselamatkan adalah kredit yang semula tergolong kurang lancar, diragukan atau macet yang kemudian diusahakan untuk diperbaiki sehingga mempunyai kolektibilitas lancar. Tindakan penyelamatan kredit dapat ditempuh dengan upaya :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik yang meliputi perubahan besarnya atau tidaknya angsuran. Secara khusus *rescheduling* bertujuan untuk :
  - Debitur dapat menyusun dana langsung "*cash flow*" secara lebih pasti.
  - Memastikan pembayaran yang lebih tepat.

- Memungkinkan debitur untuk mengatur pembayaran kepada pihak lain selain bank.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit. Upaya penyelamatan kredit secara *reconditioning* bertujuan untuk :
- Menyempurnakan legal documentation.
  - Menyesuaikan kemampuan membayar debitur dengan kondisi yang terjangkau oleh debitur (angsuran pokok, denda, bunga, penalti dan biaya-biaya lainnya).
  - Memperkuat posisi bank.
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut :
- Penambahan dana bank
  - Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.
  - Konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Secara khusus *restructuring* bertujuan untuk :

- Memberikan kesempatan kepada debitur untuk berusaha kembali melalui penambahan dana oleh bank, jika permasalahan yang dihadapi oleh debitur adalah berkaitan dengan masalah kesulitan dana.
- Memperbaiki kolektibilitas pinjaman debitur melalui tunggakan bunga, denda, pinalti ataupun biaya-biaya lainnya.
- Memperkecil tindakan penyelamatan atas kredit dengan kolektibilitas pinjaman kurang lancar, diragukan dan macet. Seluruhnya harus atas persetujuan komite kredit/ sub komite kredit penanangan kredit bermasalah sesuai batas wewenang masing-masing.

Tindakan penyelamatan kredit hanya dapat dilakukan jika menurut bank debitur telah memenuhi kriteria-kriteria tertentu :

1. Kelanggengan (kemampuan bertahan hidup) dari produk debitur relatif marketable.
2. Kondisi pasar produk debitur dapat diterima.
3. Debitur mempunyai kemampuan manajemen, atau masih bisa diupayakan tindakan management assistance.
4. Debitur mempunyai sumber pembayaran finansial dalam membayar kembali pinjamannya.
5. Bank akan dapat memperbaiki posisinya melalui :

- perbaikan atas kelengkapan dan keabsahan dokumen.
  - Menambah dan memperkuat posisi jaminan.
6. Debitur beritikad baik dan bersedia bekerja-sama serta bersikap transparan.<sup>41</sup>

Tingginya resiko pemberian kredit kepada debitur harus selalu diback-up dengan adanya suatu upaya pengamanan kredit . Hakekat pengamanan kredit adalah merupakan upaya awal yang ditempuh oleh bank untuk memperkecil resiko gagal bayar dalam setiap pemberian kredit. Pengamanan kredit mempunyai dua sifat pokok yaitu pengamanan *preventif* dan pengamanan *represif*. Pengamanan *preventif* adalah pencegahan kemacetan kredit, sedangkan pengamanan *represif* ditujukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidak-lancaran ataupun kemacetan.

Tindakan penyelamatan atas kredit bermasalah sesuai Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 30/16/UPPB tanggal 27-02-1998 yang lazim ditempuh dalam dunia perbankan sebagai upaya tindakan penyelamatan kredit atau lebih dikenal dengan istilah 3 R dilaksanakan dengan cara sebagai berikut :

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Muh Husein Ahmadi, Legal Team Leader PT. Bank Danamon Indonesia, tbk cabang Semarang, tanggal 31 Maret 2009.

1. *Rescheduling* atau penjadwalan kembali yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
2. *Restrukturing* atau penataan kembali yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut :
  - Penambahan jumlah dana bank, jangka waktu, type, cicilan, kondisi pokok dan lain-lainnya sesuai persyaratan terms & condition yang disetujui sebelumnya.
  - Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, yang dalam praktek perbankan lebih sering dikenal dengan istilah plafondering dan tidak boleh dijalankan.
  - Konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.
  - Yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali.
3. *Reconditioning* atau persyaratan kembali yaitu merubah kondisi loan, condition dan covenants dari fasilitas kredit atau perjanjian kredit yang sebelumnya diterima oleh debitur atau perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka

waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

Sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/50/Kep/DIR tanggal 12 Nopember 1998, sebelum melakukan restrukturisasi kredit, bank harus dan diwajibkan untuk melakukan analisis atau review baik terhadap aspek hukum debitur dan atau pemberi jaminan, agunan kredit dan pengikatannya serta proyek yang akan dibiayai dengan kredit yang akan direstrukturisasi secara menyeluruh seperti halnya *review* aspek hukum calon debitur yang akan diberi fasilitas kredit. Alternatif akhir yang sekarang sedang ditempuh dan atau dijalankan oleh pemerintah Indonesia dalam hal ini sebagai the last action dalam rangka pelaksanaan restrukturisasi kredit macet adalah dengan menggunakan instrument haircut baik atas tunggakan pokok, tunggakan bunga maupun tunggakan denda sehingga debitur hanya diwajibkan untuk membayar kewajiban pokok atas hutang debitur kepada bank. Essensi dari haircut adalah dilakukannya upaya penghapusan sebagian dari hutang debitur dengan beberapa tujuan dasar sebagai berikut :

1. Memperoleh dana tunai secara seketika dengan cara memberi haircut dengan imbalan pembayaran tunai sekaligus oleh

2. debitur. Cara ini akan memberikan keuntungan jika digunakan metoda perhitungan Net Present Value yaitu metoda untuk menghitung nilai saat ini dibandingkan dengan nilai yang berlaku dimasa depan.
3. Memberikan stimulasi dan keseimbangan baru kepada arus dana debitur sehingga kemampuan laba operasional debitur dapat digerakkan untuk mempertahankan eksistensi usahanya dan bersamaan dengan itu *revenue* yang diperoleh dapat digunakan untuk membayar kewajibannya kepada kreditur.<sup>42</sup>

Pelaksanaan pengawasan kredit yang dilakukan oleh bank untuk memantau atau memonitor kredit-kredit yang telah dikucurkan dapat bersifat aktif dan bersifat pasif :<sup>43</sup>

1. Pengawasan aktif dilakukan dengan pengawasan *on the spot* yaitu meninjau tempat usaha para debitur secara langsung sehingga akan dapat diketahui secara dini segala permasalahan yang timbul.
2. Pengawasan pasif dilakukan melalui penelitian laporan-laporan tertulis yang dilakukan debitur seperti laporan keadaan keuangan. (dari neraca dan rugi laba) laporan penyaluran

---

<sup>42</sup> Pradjoto, *Instrument Haircut Dalam Restrukturisasi Kredit Macet*, (Makalah disampaikan pada Kuliah Hukum perbankan, 24 Maret 2001) hlm 12.

<sup>43</sup> Wawancara dengan Partono Priyantoro, Head Recovery PT Bank Danamon Indonesia, tbk cabang Semarang, tanggal 1 April 2009.

keuangan (dari mutasi rekening pinjaman) laporan aktivitas (dari keadaan stok barang dan perkembangan usaha) dan sebagainya.

## 1.2. Penyelesaian Kredit bermasalah

Penyelesaian kredit adalah tindakan akhir "*the last action*" yang akan ditempuh oleh bank dalam hal tindakan penyelamatan kredit sudah tidak dapat lagi digunakan. Penyelesaian kredit ditempuh oleh bank jika bank telah memutuskan diri tidak lagi berkeinginan untuk membina hubungan usaha dengan debitur, sehingga mata rantai hubungan usaha antara bank dengan debitur telah terputus. Tindakan penyelesaian kredit dapat ditempuh dengan melalui 2 (dua) tahap penyelesaian yaitu :

1. Penyelesaian kredit diluar peradilan (*out of court settlement*).
2. Penyelesaian kredit melalui jalur peradilan.

### 1.2.1. Penyelesaian kredit diluar Peradilan (*out of court settlement*)

Krisis ekonomi dan moneter yang berkepanjangan di Indonesia telah mengubah iklim usaha yang semula mempunyai prospek cerah dan optimal dalam tingkat pengembalian kredit pada bank berubah menjadi iklim usaha yang cenderung



mengarah pada peningkatan resiko gagal bayar dari para debitur kepada bank. Pihak bank dalam kondisi yang demikian mengalami kondisi yang serba dilematis antara harus melakukan tindakan penyelamatan kredit atau justru harus melakukan tindakan penyelesaian kredit dengan menjual asset-asset debitur dan atau penjamin yang digunakan sebagai agunan kreditnya.

Upaya akhir penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan dengan melakukan eksekusi agunan kredit dan atau mengajukan gugatan perdata kepada Debitur tidak selamanya berjalan dengan mulus. Upaya alternatif yang dapat ditempuh oleh bank dalam rangka menyelesaikan kredit debitur yang bermasalah dapat ditempuh dengan melakukan pendekatan yang sifatnya persuasif kepada Debitur. Pendekatan secara persuasif demikian lebih dikenal dengan sebutan *“the informal work out” (TIWO)*.<sup>44</sup>

TIWO seringkali menghasilkan penyelesaian kredit yang justru memberikan *win-win solution* bagi para pihak. Tindakan TIWO yang dapat dijalankan oleh bank meliputi :

#### 1. Pendekatan Biaya.

- a. Bank harus mampu menjelaskan kepada debitur bahwa upaya bank dalam penyelesaian kredit secara intern adalah tidak

---

<sup>44</sup> Slamet, *Aspek Hukum Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit*, (Makalah disampaikan dalam Danamon Remedial Advance Training, Ciawi 24-25 Agustus 2001), hlm..16

terlalu banyak membutuhkan biaya jika dibandingkan dengan adanya penyelesaian melalui lembaga formal.

- b. Bank memberikan saran kepada Debitur agar bersedia menjual atau mencairkan harta kekayaan lain yang tidak diagunkan ataupun mencari investor yang bersedia melunasi/ menyelesaikan kredit debitur.

## 2. Pendekatan *psychologis*.

Bank harus mampu melakukan pendekatan *psychologis* dengan debitur dan memberikan pengertian bahwa penyelesaian formal justru akan menimbulkan akibat yang merugikan bagi debitur karena :

- a. Penyelesaian formal dapat dimungkinkan justru akan mencemarkan nama baik debitur yang akhirnya akan mengakibatkan menurunnya kredibilitas debitur dimata rekan-rekan usahanya.
- b. Memberikan *image* bahwa secara magis kebiasaan cidera janji akan mengakibatkan kendala bagi bisnis debitur atau bahkan akan membawa kesialan.
- c. Penyelesaian kredit secara in formal akan segera dapat menuntaskan permasalahan dan cenderung tidak berlarut-larut.

3. Dengan menggunakan upaya tekanan atau campur tangan pihak ketiga. Campur tangan atau adanya tekanan pihak ketiga dalam hal ini dari pimpinan perusahaan atau anggota keluarga yang disegani dengan menegur debitur agar debitur segera menyelesaikan kewajiban hutang kepada bank. Cara lain yang dapat ditempuh meskipun agak riskan adalah menggunakan jasa *debt collector*.
4. Motivasi melalui pendekatan religius, upaya ini hanya berlaku efektif terhadap debitur bermasalah yang taat dalam menjalani agamanya.

Pada prinsipnya setiap kredit yang dikucurkan harus dibayar kembali oleh debitur baik atas bunga, denda ataupun biaya-biaya yang lain, sehingga bank dengan segala cara dan upayanya tetap harus melakukan upaya penagihan. Kredit bermasalah merupakan suatu permasalahan serius yang harus diatasi oleh bank karena :

1. Likuiditas bank berasal dari pemodal/ giran/ deposan/ penabung dan harus dibayar kembali dan diberikan jasanya kepada nasabah. Tingkat keseimbangan antara kredit yang dikucurkan dan dana yang dihimpun harus selalu diperhatikan karena dalam hal tersebut dapat mengganggu likuiditas bank.
2. Kredit bermasalah sangat berpengaruh terhadap kualitas kredit suatu bank dan turut menentukan tingkat kesehatan suatu bank.

Proses penyelesaian kredit diluar peradilan dapat dilakukan dengan berbagai upaya yaitu antara lain ; penagihan langsung, pencairan agunan *cash collateral*, penjualan agunan secara sukarela, penagihan hutang melalui pihak ketiga, penagihan dengan melalui jasa iklan/ mass media, penagihan kepada penjamin, pelunasan hutang oleh pihak ketiga. Pada umumnya penagihan langsung dilakukan sendiri oleh bank tanpa menggunakan jasa-jasa atau media bantuan dari pihak ketiga. Upaya penagihan langsung biasanya dilakukan oleh *Account Officer* ataupun *Remidial Officer* dari bank yang bersangkutan dengan mendatangi langsung debitur ataupun mengirim surat, somasi dan panggilan kepada debitur untuk menghadap pejabat bank guna menyelesaikan kreditnya di bank. Pendekatan yang *persuasif* dan sedikit *represif* dari pejabat bank kepada debitur diharapkan akan efektif dalam penyelesaian namun cara ini agak sedikit riskan utamanya atas debitur yang berstatus sebagai karyawan perusahaan.

Pengelolaan kredit management yang dijalankan oleh bank selalu diupayakan untuk meminimalisir resiko gagal bayar dari para debiturnya karenanya upaya-upaya pengawasan bank untuk memantau dan melakukan maintenance atas usaha debitur harus secara kontinue dijalankan oleh para *Account Officer (AO)* bank sehingga manakala mulai muncul benih-benih permasalahan atas

kemampuan bayar debitur langkah antisipatif segera dapat dilaksanakan dalam rangka melakukan upaya penyelamatan kredit

#### 1.2.2. Penyelesaian kredit melalui jalur peradilan

Penyelesaian kredit dengan melakukan upaya hukum melalui jalur peradilan merupakan alternatif akhir yang harus ditempuh bank manakala kredit debitur sudah tidak dapat diselamatkan lagi. Penyelesaian kredit melalui prosedur hukum dapat ditempuh dengan melakukan :

- a. Penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan negeri.
- b. Penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan niaga.

Pelaksanaan penyelesaian kredit melalui mekanisme jalur pengadilan negeri relatif membutuhkan waktu yang lebih lama dibanding dengan penyelesaian kredit melalui jalur pengadilan niaga.

##### a.a. Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Pengadilan Negeri.

Kredit macet dengan tidak dapat dipenuhinya kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada bank merupakan bagian dari lingkup permasalahan sengketa perdata, sehingga apabila para pihak tidak dapat menyelesaikannya maka para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian secara hukum melalui pengadilan. Upaya bank untuk melakukan tindakan penyelesaian kredit melalui

jalur pengadilan seringkali banyak menemukan kendala-kendala. Penyelesaian kredit melalui pengadilan hanya akan ditempuh oleh bank apabila debitur atau penjamin debitur masih mempunyai harta kekayaan yang dapat digunakan untuk melunasi hutang debitur ataupun berlaku bagi debitur yang tidak beritikad baik untuk melunasi hutangnya kepada bank.

Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur pengadilan merupakan *the last action* yang ditempuh oleh sebagian besar bank-bank swasta, karena untuk bank-bank milik pemerintah penyelesaian kredit dilakukan melalui Kepres no. 177 tahun 2000 Penyerahan Penagihan Piutang Negara kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) secara prinsip menegaskan bahwa semua instansi negara atau pemerintah supaya menyerahkan piutangnya yang macet kepada PUPN untuk diurus penyelesaiannya, meskipun tidak tertutup pula penyelesaian melalui peradilan umum.

Upaya penyelesaian kredit oleh bank melalui pengadilan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

1. Bank mengajukan gugatan kepada debitur dan atau penjamin karena telah melakukan wanprestasi atas kredit yang telah diberikan oleh bank.
2. Bank mengajukan eksekusi terhadap agunan kredit debitur

yang telah diikat secara sempurna.

Penyelesaian kredit melalui pengadilan pada umumnya memerlukan waktu yang relatif lama, meskipun sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No.6 Tahun 1992 tanggal 21 Oktober 1992 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi harus dapat diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan, namun karena para pihak bersengketa seringkali tidak puas terhadap isi putusan maka para pihak yang bersengketa akan mengajukan upaya hukum sehingga proses penyelesaiannya pun akan semakin berlarut-larut.

Proses awal yang akan dimulai untuk diajukannya gugatan adalah dengan cara mengajukan gugatan baik secara lisan ataupun tertulis, namun untuk gugatan lisan dewasa ini jarang sekali ada. Pasal 118 ayat 1 sampai dengan ayat 4 HIR menegaskan bahwa gugatan harus diajukan kepada pengadilan negeri di :

1. Daerah hukum tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya , tempat tinggal sebetulnya.
2. Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal didalam itu dimajukan keapad ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain berkedudukan

sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O).

3. Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula

tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri didaerah hukum siapa terletak barang itu.

4. Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat

berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.

Gugatan setelah dimasukkan dan telah diterima serta didaftar oleh Panitera Perdata dipengadilan negeri tempat gugatan penggugat dimasukkan, maka selanjutnya panitera akan meneruskan gugatan penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dapat menunjuk



majelis hakim yang akan memeriksa perkara. Setelah ditentukannya majelis hakim yang akan memeriksa perkara maka tahap selanjutnya adalah penetapan hari sidang. Secara singkat acara pemeriksaan persidangan meliputi :

1. Sidang Pertama, Ketua Majelis menawarkan kepada para pihak untuk melakukan perdamaian, namun apabila kedua belah pihak sepakat untuk meneruskan perkara maka pada sidang pertama ini Ketua Majelis akan membacakan gugatan penggugat,
2. Sidang kedua, penyerahan jawaban gugatan dari tergugat atau para tergugat jika tergugatnya lebih dari satu ,
3. Sidang ketiga, penggugat setelah menerima jawaban dari tergugat atau para tergugat maka pada sidang ketiga ini akan menyerahkan Replik,
4. Sidang keempat, sebagai tanggapan replik penggugat maka tergugat atau para tergugat selanjutnya menyerahkan duplik,
5. Sidang kelima, pembuktian dari penggugat yang diikuti dengan keterangan saksi jika ada,
6. Sidang keenam, pembuktian dari tergugat yang diikuti dengan keterangan saksi jika ada,
7. Sidang ketujuh, penyampaian kesimpulan dari masing-masing pihak baik penggugat maupun tergugat atau para tergugat,
8. Sidang kedelapan, putusan,

Dalam realita praktek persidangan seringkali persidangan berjalan dalam proses lama karena tergugat berusaha mengulur-ulur proses jalannya sidang.

Para pihak apabila belum puas terhadap putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim pastilah akan mengajukan upaya hukum agar dalam putusan selanjutnya pihak yang merasa dirugikan dan atau dikalahkan dapat dimenangkan. Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan :

1. Upaya hukum Banding.

Para pihak yang merasa tidak puas terhadap putusan pengadilan negeri dapat upaya hukum banding selambat-lambatnya 14 hari sejak dibacakannya putusan yang selanjutnya 14 hari setelah permohonan banding diajukan pembanding dapat mengajukan memori banding. Terhadap memori banding yang diajukan pihak terbanding tidak diwajibkan untuk menjawabnya dalam memori banding, namun demikian sebaiknya terbanding juga mengajukan kontra memori banding.

2. Upaya hukum Kasasi.

Atas perkara yang diajukan banding selanjutnya majelis hakim tingkat banding akan menjatuhkan putusan dan bilamana pihak ada pihak yang merasa dikalahkan maka dapat dilakukan upaya hukum kasasi. Batas waktu diajukannya permohonan kasasi

adalah 3 (tiga) minggu di Pulau Jawa dan Madura serta 6 (enam) minggu untuk diluar Pulau Jawa dan Pulau Madura. Selanjutnya 14 hari setelah permohonan kasasi diterima maka pemohon kasasi wajib untuk menyerahkan memori kasasi yang selanjutnya 14 hari setelah memori kasasi diterima oleh termohon kasasi maka termohon kasasi wajib untuk mengajukan kontra memori kasasi.

### 3. Upaya hukum Peninjauan Kembali.

Upaya hukum peninjauan kembali adalah upaya hukum luar biasa yang dapat ditempuh bilamana dalam putusan kasasi di Mahkamah Agung pihak yang berperkara merasa berkeberatan atas isi putusan. Pasal 15 UU No.19 Tahun 1964 Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman menerangkan bahwa :

Terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dapat dimohonkan peninjauan kembali, hanya apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan, yang ditentukan dengan undang-undang.

Yang selanjutnya ditegaskan pula sesuai Pasal 21 UU No.14 Tahun 1970 Tentang Pokok Kekuasaan Kehakiman :

Apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap dapat dimintakan peninjauan kembali

kepada Mahkamah Agung, dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Peninjauan kembali hanya dapat diajukan kembali yaitu apabila telah ditemukan bukti-bukti baru "*novum*".

Penyelesaian kredit dengan mengajukan gugatan kepada debitur dan atau penjamin yang relatif lama penyelesaiannya dapat dijembatani dengan melakukan upaya mengajukan eksekusi atas agunan kredit debitur dan atau penjamin. Upaya pengajuan permohonan eksekusi inipun tidak selamanya akan berjalan mulus dan lancar karena sangat dimungkinkan adanya bantahan ataupun perlawanan dari pihak-pihak yang berkeberatan atas eksekusi agunan kredit.

Eksekusi agunan kredit hanya dapat diajukan atas agunan kredit yang telah dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan "*preferen*" kepada pemegang hak tanggungan atas kreditur-kreditur lainnya. Sertipikat hak tanggungan karena terhadapnya dibebani titel eksekutorial berupa irrah-irrah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" maka apabila debitur wanprestasi maka atas agunan kredit tersebut dapat diajukan eksekusi ke pengadilan negeri tempat agunan kredit berada.

#### b.b. Penyelesaian Kredit Melalui Jalur Pengadilan Niaga.

Krisis ekonomi yang berkepanjangan secara signifikan akan memelopori pailitnya suatu perusahaan ataupun debitur perorangan yang tengah dilibat hutang. Upaya penyelesaian kredit dengan mengajukan permohonan pailit diatur berdasarkan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan yang disahkan oleh DPR pada tanggal 24 Juli 1998. Debitur apabila dinyatakan pailit akan kehilangan hak untuk mengelola harta kekayaannya dan atas harta kekayaan tersebut akan dijual guna memenuhi kewajiban hutangnya kepada para debiturnya.

Permohonan Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) merupakan bentuk lain sebagai salah satu sarana hukum dalam penyelesaian utang piutang. Permohonan kepailitan pada dasarnya ditujukan sebagai upaya melakukan sita umum yang mencakup seluruh kekayaan debitur untuk kepentingan para kreditur yang mengarah pada adanya jaminan mekanisme penyelesaian sengketa hutang piutang antara kreditur dan debitur secara adil, cepat, terbuka dan efektif melalui lembaga peradilan berupa adanya pembagian kekayaan debitur melalui kurator untuk memenuhi kewajiban hutangnya sesuai dengan hak-hak dari masing-masing kreditur. Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pailit adalah :

- a. Debitur
- b. Seorang atau lebih kreditur

- c. Kejaksaan (untuk kepentingan umum)
- d. Bank Indonesia (dalam hal menyangkut debitur yang merupakan bank)
- e. Bapepam (dalam hal yang menyangkut debitur yang merupakan perusahaan efek)

Sedangkan kriteria debitur yang dapat diajukan pailit adalah :

- a. Debitur yang mempunyai hutang pada 2 (dua) atau lebih kreditur.
- b. Debitur tidak membayar minimal 1 (satu) utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Tujuan PKPU adalah menghindarkan debitur pada keadaan tidak mampu membayar utang untuk sementara waktu agar debitur tersebut tidak dinyatakan pailit. PKPU diajukan oleh debitur agar debitur diberikan kesempatan untuk mengatur kembali *schedule* pembayaran hutangnya kepada kreditur, dimana pada waktu itu debitur mengalami kesulitan financial sehingga debitur pada saat itu tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada kreditur. Apabila debitur mengajukan PKPU maka :

- a. Pengadilan harus segera mengabulkan penundaan sementara kewajiban pembayaran utang dengan menunjuk hakim pengawas.
- b. Mengangkat satu/lebih pengurus untuk mengurus harta debitur dan menyelenggarakan sidang paling lambat pada hari ke 45 terhitung sejak putusan PKPU sementara ditetapkan.

- c. Bank harus segera menyampaikan tagihan-tagihan dalam kedudukannya sebagai kreditur *konkruen* dengan melampirkan data-data pendukungnya.
- d. Bank mengikuti persidangan dengan memberikan atau menolak PKPU tetap.
- e. Agar dapat memberikan rekomendasi kepada pengurus harta debitur, bank disarankan untuk ikut sebagai panitia kreditur.

Dikabulkannya PKPU yang diajukan oleh debitur sangat bergantung pada rapat kreditur ataupun keputusan para kreditur dipersidangan apakah para kreditur tidak berkeberatan atas PKPU sementara yang diajukan oleh debitur.

Dalam pelaksanaan penyelamatan dan penyelesaian kredit fokus utama yang hendak dicapai adalah keberhasilan dengan tingkat pengembalian kredit yang maksimal dari debitur. Pada setiap upaya penyelesaian kredit hal prinsip yang harus dipersiapkan dan diperhatikan adalah mencakup banyak aspek baik atas prosedur pemberian kredit, pencairan kredit ataupun dari sisi kelengkapan dokumen kredit serta dokumen-dokumen terkait lainnya yang akan digunakan sebagai sarana pengesahan *peng-legitimasian* bank yang secara yuridis formal dianggap sebagai pihak yang sah dan benar serta dilindungi hukum untuk menagih kredit debitur dengan menjual asset-assetnya guna pelunasan kreditnya. Kecukupan agunan atau *collateral coverage* dari nilai agunan kredit debitur

merupakan instrumen pokok penting lainnya yang mutlak harus diperhatikan sehingga dalam hal bank harus berperkara melawan debitur, bank tidak hanya menang secara diatas kertas *on sheet* dengan tangan hampa karena agunan kreditnya tidak mampu untuk *mengcover* atau mencukupi seluruh kewajiban hutang debitur, namun harus menang dalam arti yang sesungguhnya. Dalam hal demikian *Legal Officer (LO)* bank memegang posisi kunci bank untuk dapat menang dalam perkara yang diajukannya dalam rangka penjualan asset debitur untuk melunasi kredit dan kewajiban debitur kepada bank.

Praktek beracara di pengadilan dalam rangka penyelesaian kredit cenderung terlalu berlarut-larut bahkan tidak menutup kemungkinan bank akan menemui kegagalan dalam penyelesaiannya. Para pihak berperkara dalam hal merasa berkeberatan terhadap isi putusan dapat menggunakan haknya untuk melakukan upaya hukum. Upaya-upaya hukum baik berupa banding, kasasi ataupun permohonan peninjauan kembali serta adanya bantahan ataupun perlawanan *verset* dari para pihak berperkara ataupun pihak ketiga lainnya jelas akan semakin memperpanjang dan memperumit proses penyelesaian kredit yang ditempuh oleh bank. Penyelesaian kredit hanya dilaksanakan untuk menangani kredit bermasalah yang sudah tidak dapat terselamatkan dan bertujuan untuk tidak memperpanjang hubungan dengan debitur. Penyelesaian kredit melalui lembaga pengadilan merupakan salah satu bentuk *law enforcement* yang dijalankan bank sebagai upaya *the*



*last action* dalam rangka memperoleh tingkat pengembalian kredit yang maksimal .

## 2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan pembebanan Hak tanggungan

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya resiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, bank selaku kreditur dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan menggunakan jaminan dari pihak debitor sebagai penerima kredit.

Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitor berupa property seperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relative tinggi dan stabil. Selain itu sejak berlakunya undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut juga dengan undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang

berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.<sup>45</sup>

Dalam pasal 14 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>46</sup>

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kat-kata “DEMI KEADILAN BERDASRKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parete eksekusi sesuai dengan peraturan hukum Acara Perdata Indonesia.

---

<sup>45</sup> John Berty rays, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Kredit Macet, Penyuluhan Departemen Keuangan RI direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Kanwil V Semarang, Tanggal 6 Januari 2009 di Bank Danamon Semarang.

<sup>46</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, Konsepsi Pemikiran tentang UUHT, Makalah seminar Nasional, Bandung 27 Mei 1996, hlm 17.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan adalah adanya ketentuan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji.

Bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang hak tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Eksekusi obyek hak tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan izin dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan pasal 6 Undang-undang hak tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek hak tanggungan.

Syarat agar eksekusi lelang obyek hak tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undan hak Tanggungan, yaitu bahwa "Pemegang Hak Tanggungan Pertama

mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji”.

Adapun dalam ketentuan pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan 3 jenis eksekusi hak tanggungan, yaitu :

1. Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum.
2. Apabila debitor cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dapat sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum.
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Peluang yang diberikan Undang-undang Hak Tanggungan ini menarik bagi kalangan perbankan karena dengan berlakunya Undang-undang hak tanggungan terbuka peluang untuk menyelesaikan kasus

kredit macet dalam waktu yang lebih cepat dan dengan biaya yang lebih murah.

Namun demikian, dalam prakteknya ternyata masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan pasal 6 Jo pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum “. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan pasal 6 Jo pasal 11 ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin /fiat eksekusi pengadilan.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Muh Husein Ahmadi, Legal Team Leader PT Bank Danamon Indonesia, tbk cabang Semarang, tanggal 2 April 2009.

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1.1.a. Pada dasarnya kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian, setelah bank melakukan usaha melalui upaya prefentif namun kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif sampai dengan menempuh upaya penagihan kredit.

Berkenaan dengan eksekusi obyek hak tanggungan, sebenarnya Undang-undang Hak tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan dibawah tangan (tidak melalui pelelangan) yang diatur dalam Pasal 20 ayat (20) Undang-undang Hak Tanggungan. Mengingat ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan ini dimaksud untuk melaksanakan penjualan dibawah tangan maka dalam surat edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara

no. SE-23/PN/2000 tentang petunjuk pelaksanaan lelang hak tanggungan ditegaskan bahwa penjualan obyek hak tanggungan semacam ini tidak boleh dilakukan secara lelang.

- b. Bahwa dalam kenyataannya penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan hak tanggungan adalah dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

- 1.2. Bahwa dalam pemberian kredit benar-benar diteliti factor yang dikenal dengan 5 C's sehingga karakter, kapasitas, dan kondisi ekonomi serta riwayat hidup dari calon debitur benar-benar diketahui oleh kreditur sehingga apabila terjadi wanprestasi bank tidak mengalami kesulitan dalam melakukan eksekusi terhadap barang jaminan sehingga apabila kreditur mengeksekusi barang jaminan tidak ada hambatan dari pihak manapun termasuk dari pihak debitor sendiri.

## 2. Saran

- a. Sebaiknya pihak bank lebih tegas lagi dan berhati-hati dalam memberikan kredit kepada nasabah serta lebih mengoptimalkan penyelesaian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan dengan

menggunakan dasar hukum Pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan.

- b. Apabila dalam menyelesaikan kredit macet dengan menggunakan pranata penjualan dibawah tangan, maka agar lebih berkoordinasi dengan para pihak yang berkepentingan.
- c. Kreditur harus memilih calon penjamin memiliki kredibilitas dan karakter yang baik serta memiliki kemampuan financial yang cukup untuk menjamin debitur atas hutang-hutangnya pada kreditur.
- d. Pengikatan kredit yang dibuat harus sempurna (jangan sampai terjadi cacat hukum) baik mengenai perjanjian pokoknya (perjanjian kredit) maupun perjanjian tambahannya.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Literatur

- Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan.
- Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*, Semarang.
- Bayu Seto, 2000, *Beberapa Hal Tentang Itikad Baik dan Tanggung Jawab*, Pusat studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahiangan, Bandung.
- C.S.T. Kansil, 1999. *Kitab - Kitab Undang - Undang Hukum Perusahaan*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali, 1990, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta : Yayasan Badan Penerbit Gajahmada.
- Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan.
- H. SP.Malayu hasibuan, 2001, *Dasar - dasar Perbankan*, Jakarta : Bumi Aksara.
- Kashadi dan Purwahid Patrik, 2006, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Lexy J. Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosda Karya.
- Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung
- Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*, Semarang : Badan Penerbit UNDIP.
- R. Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Internusa.
- R. Wiryono Projodikoro, 1993, *Asas- asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek - aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Rony Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif - Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press.
- Soerjono Soekanto, 1998. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, cetakan 3.
- Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Reseach Jilid II*, Jogjakarta :

Yayasan Penerbit fakultas Psikologi UGM.  
 Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung : Mandar Maju.  
 Untung Budi, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta.

## 2. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 49 Peraturan Pemerintah Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan
- Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 300/KMK.01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.
- Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit.